

新聞稿

2025 年 04 月 01 日

政策尚未解放 房市依然冷靜 建商購地超前布局

不等政策鬆綁 建商提前部署未來戰場

儘管央行的選擇性信用管制尚無鬆綁跡象，但建商持續購地的態勢並未因房市交易低迷而停歇。戴德梁行今日發表 2025 開年至今的土地交易市場動態，第一季土地交易量為 561 億元，依舊維持在近 5 年的單季均量，並超越 10 年單季均量。

戴德梁行最新統計指出，儘管央行自 2020 年起陸續祭出七波選擇性信用管制，至今未見鬆綁跡象，政策效應也持續反映在 2025 年第一季的房地產市場上。住宅買賣移轉棟數、房仲交易量、銀行抵押貸款、新青安貸款申請與撥款等多項指標皆呈現明顯下滑趨勢。

不過，與住宅市場低迷形成對比的，是土地交易市場的相對熱絡。2025 年第一季全台土地交易量達近三年來的單季第三高，十大交易金額即占全季總額近三分之二，前五大交易案全數突破 30 億元門檻，顯示建商在今年的購地策略更著重土地規模，且高總價並未壓抑交易單價。

其中，以遠雄建設以 136 億元取得高雄美術館園區住宅用地最受矚目，該案不僅刷新南台灣土地交易金額紀錄，其容積單價達 53 萬元，亦創下高雄市新高。台中西屯區文商段土地則以近 38 億元成交，單價達每坪 368 萬元，創下水滄經貿園區土地單價新高。

戴德梁行分析，雖然整體房市受限貸政策壓抑，但大型開發商對具發展潛力地段的信心未減，反映在高總價、高單價土地交易持續推升的現象上。

戴德梁行認為，雖政策導致交易量降溫，但價格鬆動幅度有限。當前購屋人多選擇觀望等待，期望未來價格回檔或政策鬆綁再行進場。在此氛圍下，建商亦多暫緩推案節奏，並將資金轉投入中長期開發潛力地段，以降低資金閒置成本並為未來布局鋪路。

至於房市後續走勢，仍將受到整體經濟環境、政策變化與公共建設進程等因素影響。戴德梁行指出，現階段建商仍積極卡位優質土地，主要是將目前市場的交易量縮減視為短期現象，並利用此時機進行中長期開發布局。

產業需求撐盤 自用型買方續當主力

根據戴德梁行最新統計，2025 年第一季全台大額商用不動產交易總額達 265.3 億元，儘管全球總體經濟與地緣政治仍存在不確定性，但整體市場表現穩健，延續去年以來的產業動能，自用型買方仍為市場主要支撐。

本季前三大交易案集中於產業用不動產，其中最大宗為原中華映管位於桃園市楊梅區的廠房，以 55.9 億元完成法拍交易；其次為統一企業以 43 億元購入台北市內湖區的「V-PARK」整棟辦公大樓；第三則是台灣美光記憶體以 30.5 億元，再次購入位於中科后里園區的廠房。

觀察買方結構，自用型買方占比達 89%，顯示企業對於產線擴充與辦公升級的需求依然強勁，特別是與半導體、IC 設計及相關製造產業有關的企業，積極布局高規格自用不動產以支應業務發展需求。在交易類型方面，以工業廠房占比最高達 47%，辦公大樓則為 29%，為本季最主要的交易標的。

戴德梁行指出，在 AI 與先進製造產業持續帶動資本支出的背景下，企業對不動產的長期布局更趨審慎而具策略性，即便外部環境仍有波動，包括通膨壓力、國際貿易政策轉向及地緣風險升高等挑戰，台灣不動產市場基本面表現仍具支撐力。

展望後續，企業自用需求預料仍將是商用不動產市場的主要動能來源，而產業用不動產亦持續受到企業與專業投資機構關注，市場發展可望維持穩健步調。

北市 A 辦租賃表現穩健 高品質新案去化顯著

台北市 A 級辦公大樓市場在 2025 年第一季展現穩健表現，單季淨吸納量約為 1.1 萬坪，為近年少見的單季活絡水準，反映高品質新建案具備良好市場接受度，企業對高規格辦公空間需求穩定。

本季整體空置率降至 7.2%，較上季減少 1.2 個百分點。南京松江與信義區因新案租賃進展明顯，空置率分別下降 3.4 與 2.2 個百分點，成為本季亮點區域。租金方面，全市平均每坪月租維持在 2,800 元，其中信義區仍為最高，達 3,470 元。

戴德梁行指出，近期落成辦公大樓去化穩定，有助於維持市場結構健康。若供需關係延續當前平衡，至 2027 年前的新增供給可望逐步被市場吸收；而 2027 年以後的潛在釋出量，若開發商能彈性調整完工時程，將有助分散集中供給壓力。儘管國際經濟環境仍存變數，但企業選址與擴點節奏整體穩定，市場基本面具備支撐力。

零售消費穩定回溫 忠孝商圈空置率降至個位數

2025 年首季零售市場受年節與節慶活動帶動，綜合商品零售營業額年增 2.7%，百貨與便利商店表現相對穩健。忠孝商圈空置率降至 8.94%，為 2020 年以來首次回落至個位數，反映品牌進駐大巨蛋周邊信心提升。中山與西門商圈空置率分別為 5.37%、4.12%，整體市況穩定。南港 LaLaport 3 月開幕，預期可短期吸引區域人潮，搭配遠東 Garden City 等新案陸續啟用，市場熱度可望進一步提升。

內科廠辦空置率微幅上升 屋齡偏高物件面臨汰舊考驗

西湖與文德段空置率分別升至 3.9%、7.4%，舊宗段則降至 11.7%。租金維持平穩，西湖每坪月租 1,550 元，文德與舊宗為 1,100 與 1,000 元。戴德梁行指出，內科多數廠辦屋齡逼近 30 年，功能與 ESG 標準逐漸無法滿足市場需求，已有租戶轉向新案，老舊物件面臨更新壓力。

- 完 -

關於戴德梁行

戴德梁行是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，透過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有52,000名專業員工。在大中華區，23家分公司合力引領市場發展。2024年公司全球營業收入達94億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、專案管理服務、資本市場、專案及企業服務、產業地產、商業房地產等。戴德梁行致力於“戴領無限超越”，贏得許多行業重磅獎和至高無上榮譽。更多詳情，請瀏覽www.cushmanwakefield.com.tw。

如有查詢，請聯繫：

楊長達

不動產估價師事務所 | 所長

電話：(02) 8788-3288 轉 388

charlie.ct.yang@cushwake.com

李易璇

估價及顧問服務部 | 研究部協理

電話：(02) 8788-3288 轉 396

eason.ih.lee@cushwake.com

媒體請聯繫

黃婷鈺

財務行政部 | 董事

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com